

证券代码:839519

证券简称:美城股份

主办券商:西部证券



美城股份

NEEQ : 839519

西安美城房地产顾问股份有限公司

MEI CHENG Co.,Ltd.

美城



让城市更美好

年度报告摘要

— 2019 —

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人汪巍、主管会计工作负责人张伟及会计机构负责人程利保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张伟
是否具备全国股转系统董事会秘书任职资格	
电话	029-86115500
传真	029-86115500-8801
电子邮箱	meichengjigou@163.com
公司网址	www.meichengdichan.com
联系地址及邮政编码	西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代1幢1单元10902室710016
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	西安美城房地产顾问股份有限公司证券业务部

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例%
资产总计	33,194,695.76	40,910,379.87	-18.86%
归属于挂牌公司股东的净资产	25,927,045.31	31,278,202.48	-17.11%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.30	1.57	-17.11%
资产负债率%（母公司）	20.43%	22.60%	-
资产负债率%（合并）	21.89%	23.54%	-
	本期	上年同期	增减比例%

营业收入	35,902,311.87	50,203,563.16	-28.49%
归属于挂牌公司股东的净利润	-351,157.17	6,755,379.48	-105.20%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-721,373.81	7,340,006.25	-
经营活动产生的现金流量净额	-8,639,438.85	7,770,673.13	-211.18%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-1.24%	21.87%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-2.55%	23.76%	-
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.34	-105.18%

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	9,200,000	46.00%	0	9,200,000	46.00%
	其中：控股股东、实际控制人	3,600,000	18.00%	0	3,600,000	18.00%
	董事、监事、高管	3,600,000	18.00%	0	3,600,000	18.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	10,800,000	54.00%	0	10,800,000	54.00%
	其中：控股股东、实际控制人	10,800,000	54.00%	0	10,800,000	54.00%
	董事、监事、高管	10,800,000	54.00%	0	10,800,000	54.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		20,000,000	-	0	20,000,000	-
普通股股东人数						3

2.3 普通股前十名股东情况（创新层）/普通股前五名或持股10%及以上股东情况（基础层）

单位：股

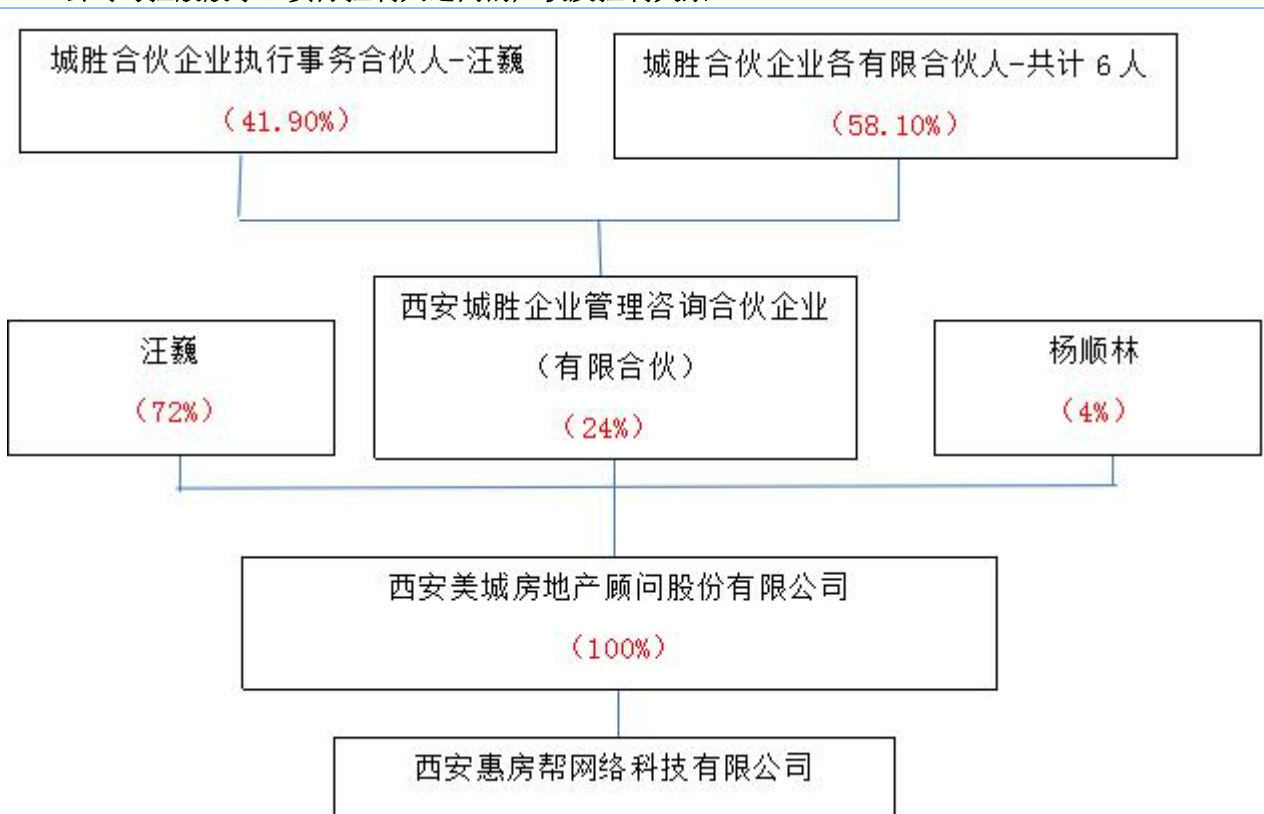
序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有无限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	汪巍	14,400,000	0	14,400,000	72.00%	10,800,000	3,600,000
2	西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,800,000	0	4,800,000	24.00%	0	4,800,000
3	杨顺林	800,000	0	800,000	4.00%	0	800,000
合计		20,000,000	0	20,000,000	100.00%	10,800,000	9,200,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

法人股东西安城胜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）是由股东汪巍作为唯一普通合伙人，并担任执行事务合伙人，以股权激励为目的的员工持股平台。

除此之外，所有股东间之间均不存在亲属关系或其他关联关系。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



公司控股股东、实际控制人汪巍，直接持有公司 14,400,000 股股份（占比 72.00%），此外，还通过西安城胜合伙企业控制了公司 24.00% 的股份（汪巍是城胜合伙企业唯一的普通合伙人，并担任执行事务合伙人），合计控制了公司股份总额的 96.00%，并在股份公司担任董事长、总经理职务。对股东大会决议、董事会决议的形成，董事会成员及高级管理人员的任免，及对公司的经营管理和决策能够产生重大影响。

汪巍，男，1969 年 7 月出生，中国国籍，大学本科学历，无境外永久居留权。1990 年 7 月毕业于陕西工学院（今陕西理工大学），电子系，获大学本科学历。1990 年 7 月至 1992 年 6 月，任陕西洛南卷烟厂设备科技术员；1992 年 7 月至 1992 年 10 月，任深圳海外电子有限公司质管部主管；1992 年 11 月至 1993 年 7 月，任深圳国际地产咨询股份有限公司交易部业务员；1993 年 8 月至 1994 年 2 月，任深圳卷烟厂人事部培训教育主管；1994 年 3 月至 1997 年 7 月，任深圳广厦房地产交易评估有限公司交易部业务经理；1997 年 8 月至 1998 年 4 月，任深圳市佳业股份有限公司行政部兼开发部经理；1998 年 5 月至 2000 年 5 月，任深圳市丰和房地产交易评估有限公司副总经理；2000 年 6 月至 2012 年 5 月，任陕西西城地产服务有限公司总经理。2012 年 6 月至今，历任有限公司、股份公司董事长、总经理。

报告期内公司控股股东、实际控制人无变化。

三. 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

1. 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	6,784,274.76	应收账款	摊余成本	6,685,571.75

b、对公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	6,775,208.09	应收账款	摊余成本	6,676,724.49

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融

资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款	6,784,274.76			
重新计量：预计信用损失准备			98,703.01	
按新金融工具准则列示的余额				6,685,571.75

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款	6,775,208.09			
重新计量：预计信用损失准备			98,483.60	
按新金融工具准则列示的余额				6,676,724.49

c、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款减值准备	169,450.26		98,703.01	268,153.27

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本： 应收账款减值准备	169,450.26		98,483.60	267,933.86

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	7,732,505.94	1,833,676.76	
1、应收款项减值的重新计量	-66,695.84	-7,386.27	
2019年1月1日	7,665,810.10	1,826,290.49	

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执

行新金融准则、未执行新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
1	(1)“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	应收票据：增加 0 元； 应收账款：增加 6,295,878.56 元； 应收票据及应收账款：减少 6,295,878.56 元。
2	(2)“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	应付票据：增加 0 元； 应付账款：增加 327,169.69 元； 应付票据及应付账款：减少 327,169.69 元。

③非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

3.2 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据及应收账	6,784,274.76			

款				
应收票据				
应收账款		6,784,274.76		
应付票据及应付账款	327,169.69			
应付票据				
应付账款		327,169.69		

3.3 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

3.4 关于非标准审计意见的说明

适用 不适用

西安美城房地产顾问股份有限公司

董事会

2020年4月17日